

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**8<sup>A</sup> SEZIONE CIVILE**  
**GIUDICE RELATORE: dr.ssa ANTONELLA DI TULLIO**

\*\*\*\*\* / \*\*\*\*\*

**N° R.G. 2563/2008**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Arch. Gabriella Serventi**

**Via Benozzo Gozzoli, n° 34 – 00142 Roma – tel. 06-50.40865 340.2879035**

---

La sottoscritta Gabriella Serventi, con studio in Roma via Benozzo Gozzoli, n° 34, iscritta all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti ed Ingegneri di Roma e Provincia al n° 9394 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma, nella causa promossa da

Attore –  – legalmente rappresentata dall'avv. Giovanni Francesco Biasotti Mogliazza con studio in Roma, p.zza Adriana, 8

Convenuto –  – legalmente rappresentato dall'avv. Gianfranco Riccio con studio in Roma, via delle Tre Madonne, 16

in data 09/03/2010 veniva nominata dal G.I. Consulente Tecnico d'Ufficio e convocata per il giuramento e la formulazione dei quesiti all'Udienza del giorno 26/10/2010. Nel corso dell'Udienza, invitata dal Signor Giudice a prestare giuramento, ripeteva la formula di rito: *"Giuro di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"*.

Le veniva quindi conferito l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

Il ctu, letti gli atti, sentite le parti ed i loro consulenti:

- 1) Descriva il bene in comunione tra le parti, proceda alla individuazione – ubicazione, confini, dati catastali – acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;

- 2) Dica se il bene sia comodamente divisibile: se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti;
- 3) Accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;
- 4) In caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi;
- 5) Accerti il valore del bene all'attualità;
- 6) Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti (tenuto conto di eventuali lesioni di legittima) e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro.

Alla sottoscritta, che accettava l'incarico, veniva concesso termine fino al 11/03/11 per il deposito in cancelleria dell'elaborato peritale.

La data di inizio delle operazioni peritali veniva concordata per il giorno 11/11/2010 alle ore 10,30 presso l'immobile sito in Corso Vittorio Emanuele II, n. 349 a Roma.

#### **OPERAZIONI PERITALI**

(allegato n.1: verbale di sopralluogo)

In data 11/11/2010 alle ore 10,30 la sottoscritta visitava l'immobile sito in Roma, Corso Vittorio Emanuele II, n. 349, int. 1, piano ammezzato. Il sopralluogo avveniva alla presenza dell'ing. Agostino Zuccaro, consulente tecnico di parte attrice, dell'arch.  di parte convenuta, dell'ing. Domenico Messina, consulente tecnico di parte convenuta. Venivano sentite le parti, visitati gli ambienti ed effettuati i rilievi metrico e fotografico dell'immobile.

Il giorno 31/12/2010 alle ore 10,30 la sottoscritta si recava presso gli uffici della Sovrintendenza dei Beni Culturali, siti in via di S. Michele, n. 17 dove incontrava l'arch. Giuseppina Filippi, responsabile del Rione Ponte, per accertare l'esistenza o meno di vincoli gravanti sull'immobile in oggetto.

In data 04/01/2011 il ctu si recava presso l'ufficio tecnico del I Municipio in via Tomacelli, n. 107 per acquisire informazioni, a seguito di colloquio col tecnico preposto, circa le norme tecniche di attuazione del nuovo PRG in merito ai frazionamenti degli edifici collocati nel centro storico.

Il giorno 05/01/11 la sottoscritta acquisiva presso gli Uffici dell'Agencia del Territorio di Roma le opportune visure e la certificazione catastale aggiornata.

#### PRIMO QUESITO

**Descriva il bene in comunione tra le parti, proceda alla individuazione – ubicazione, confini, dati catastali – acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata.**

(allegato n. 2: pianta catastale e visura; allegato n. 3: stralcio planimetrico rapp. 1:200; rilievo stato attuale rapp. 1:100).

Il bene in comunione tra le parti è costituito da un immobile situato in un edificio risalente ai primi anni del novecento posto in una zona centrale di Roma denominata Rione Ponte. L'edificio, con corte interna, sviluppa il fronte principale a sud su Corso Vittorio Emanuele II e su Piazza Paoli, in prossimità del ponte Vittorio Emanuele, prospetta a nord sul Lungotevere d'Altoviti e ad est su via Paola.

Il bene in comunione è situato al piano rialzato, è utilizzato come studio tecnico e costituito da: ingresso, corridoio di distribuzione, sei ambienti uso ufficio, un servizio, un ripostiglio. È dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Gli ambienti affacciano su via Paola e sul cortile interno condominiale. Presentano pavimenti in graniglia, piastrelle di ceramica nel bagno, pareti tinteggiate, infissi in legno laccato. Nel complesso lo stato di manutenzione è buono.

Descrizione catastale (come da documentazione acquisita)

N.C.E.U. Comune Roma      Foglio 484      Particella 9      Subalterno 45

Categoria A/2      Classe 2      Consistenza 6 vani

Rendita € 1.518,38 (variazione del 01/01/1992variazione del quadro tariffario)

Ubicazione: Corso Vittorio Emanuele, II n. 349, p. 1-S1, int. 1

Confini: nord, proprietà Della Seta Lea

est, distacco su via Paola

sud, proprietà Delavigne Cesare

ovest, cortile condominiale- soc. Romana Beni Immobili

La proprietà attuale è frutto del frazionamento e variazione conseguente del 27/12/1972 n. 98618.1/1972 in atti dal 16/10/1992.

## SECONDO QUESITO

**Dica se il bene sia comodamente divisibile: se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti.**

Accertate la non sussistenza di vincoli architettonici e la possibilità di realizzare frazionamenti, come meglio specificato nella risposta al terzo quesito, la sottoscritta ha proceduto a redigere una proposta progettuale al fine di definire il frazionamento del bene in due unità distinte (all. n. 4: proposta progettuale).

Tuttavia la soluzione, individuata nel rispetto del requisito della comoda divisibilità di un bene che prevede la possibilità di procedere senza spese rilevanti, produrrebbe un sensibile deprezzamento del valore delle singole unità rapportate al valore del bene indiviso. Infatti comporterebbe la formazione di una servitù, ossia di uno spazio di ben mq 24,50 che inevitabilmente rimarrebbe comune, non esistendo la possibilità di creare un secondo accesso indipendente. Inoltre si verrebbe a creare uno squilibrio qualitativo tra le due unità in quanto una porzione sarebbe dotata di affacci prospicienti interamente su via Paola, mentre l'altra avrebbe tutti gli affacci sulla corte interna, tranne uno.

Pertanto, a seguito di tali considerazioni, la sottoscritta non ritiene che il bene possa essere comodamente divisibile. ok

## TERZO QUESITO

**Accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti**

In data 5/01/2011 è stata acquisita la planimetria catastale (all. n.2) che risulta difforme dallo stato attuale (all. n.3); la visura storica per immobile evidenzia inoltre una destinazione d'uso di abitazione di tipo civile (A2), mentre attualmente è utilizzato come studio privato e pertanto dovrebbe essere registrato con la categoria A10 (uffici e studi privati).

La legge regionale n.15 del 2008 art. 22 prevede l'accertamento di conformità.

Dal 1 luglio 2010 l'art.19 del DL 78/2020 stabilisce che i contratti di compravendita e di locazione di immobili urbani dovranno contenere, pena la nullità degli stessi, una dichiarazione degli intestatari che affermino la conformità della situazione attuale ai dati catastali e planimetrici.



Come accertato presso la Soprintendenza dei Beni Culturali ed Architettonici, l'edificio non risulta vincolato ed in caso di frazionamento, ai sensi dell'art. 24 del PRG per edifici non vincolati, la Soprintendenza rilascerebbe un parere consultivo, il cui esito dipenderebbe essenzialmente dal mantenimento o meno delle caratteristiche tipologiche originarie dell'immobile.

L'art. 28 delle Norme tecniche di attuazione del nuovo PRG consente di realizzare frazionamenti per gli edifici che ricadono nell'area T3, ossia "Tessuti di ristrutturazione urbanistica dell'800/900", come l'edificio in questione. L'immobile in questione è frutto di un precedente frazionamento.

(Ritenendo il bene non comodamente divisibile, il quarto ed il sesto quesito non sono stati trattati).

#### QUINTO QUESITO

##### **Accerti il valore del bene all'attualità**

La stima dell'immobile verrà effettuata avvalendosi del metodo diretto o a quotazione di mercato.

Si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili della medesima tipologia nella zona dove è ubicato l'immobile da valutare o in zone limitrofe e sull'esame delle attuali quotazioni immobiliari fornite da Osservatori operanti sul territorio nazionale, al fine di individuare il più probabile valore di mercato.

I dati riportati sono stati ricercati con oculatezza nella considerazione di stime di beni di ampiezza paragonabile a quelle del bene in oggetto. Si sono inoltre considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno influenza sul probabile valore di mercato.

Tra le condizioni intrinseche il ctu ha considerato la destinazione d'uso, l'orientamento, il livello di piano, la dimensione, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, la presenza o meno degli impianti.

Tra le condizioni estrinseche sono state considerate la zona di ubicazione, la presenza di servizi, i collegamenti presenti.

A seguito di indagini effettuate presso agenzie immobiliari della zona ( Ag. " Toscana" spa, "Tirreno immobiliare", "Navona Service centro"), presso l'Agenzia del territorio "OMI", la Federazione

Italiana Agenti Immobiliari professionali "FIAIP", il Borsino Immobiliare di Roma, i prezzi correnti al mq per immobili aventi caratteristiche analoghe e comparabili a quelli in esame, sono compresi tra i seguenti valori minimi e massimi:

Agenzie di zona	in buono stato	da € 8.636,00 a € 11.944,00
Agenzia del Territorio OMI	stato conservativo normale	da € 8.150,00 a € 10.650,00
Borsino Immobiliare	in buono stato	da € 9.400,00 a € 12.500,00
Osservatorio FIAIP	in buono stato	da € 7.350,00 a e 10.550,00

Si procede a calcolare i valori definitivi applicando alla media della quote indagate, il coefficiente correttivo dovuto al piano, in quanto i valori al mq si intendono riferiti ad un immobile posto ad un piano intermedio, pertanto:

-Coefficiente correttivo per piano ammezzato: – 10%

da applicare alla media dei valori ottenuta:  $9.897,50 - 10\% = € 8.907,75$  arrotondabile ad  
**€ 9.000,00/mq**

Calcolo superficie commerciale:

superficie calpestabile + superficie divisorii interni + superf. pareti portanti e perimetr. non comuni + 50% superfici pareti perimetrali in comune + 50% superficie cantina **mq 186,70**

*(Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750)*

**Il valore del bene all'attualità può essere stimato pari a: € (9.000,00 x 186,70) =**

**€ 1.680.300,00**

**(unmilione seicentoottantamilatrecentoeuro)**

Si trasmette ai consulenti di parte, secondo quanto stabilito dal G.I.

Roma, 10/02/2011

